



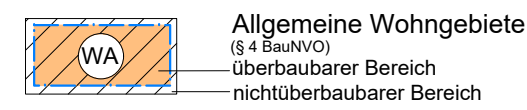
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

### Planzeichen nach PlanzV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, § 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-



#### Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
als Höchstmaß:

- FH Firsthöhe, 9,00 m  
OK Oberkante EG (hier max.0,50 m)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise  
o offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Hausgruppe

#### Baugrenze

#### Verkehrsflächen

- Grünflächen  
öffentlich  
Räumstreifen  
Spielplatz  
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
Graben  
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 265 "Östlich Lange Straße, nördlich Emdener Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 23.03.2023

Bürgermeisterin  
Gattung L.S.

#### Verfahrensvermerke

##### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

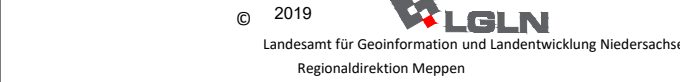
Papenburg, den 28.09.2017  
Bürgermeisterin I.V.

Stadtbaurat  
Rautenberg L.S.

#### Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde: Papenburg  
Gemarkung: Aschendorf  
Flur: 14  
Maßstab 1:1000  
Geschäftsbuch Nr.: 14-122-2019

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2019).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 12.05.2023

Katasteramt Papenburg  
(Amtliche Vermessungsstelle)

Kuncke  
(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planen/Umwelt der Stadt Papenburg.

Papenburg, den 05.03.2023

Bürgermeisterin I.V.  
Stadtbaurat

Rautenberg L.S.

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.01.2023 bis 07.02.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 05.03.2023  
Bürgermeisterin I.V.

Stadtbaurat  
Rautenberg L.S.

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 23.03.2023

Bürgermeisterin  
Gattung L.S.

#### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12.05.2023 im Amtsblatt der Stadt Papenburg Nr. 6 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.05.2023 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 15.05.2023  
Bürgermeisterin I.A.

F.Weerts L.S.

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

Inerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, den .....  
Bürgermeisterin I.A.

#### Textliche Festsetzungen

##### 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauGB, § 4 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### 2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 Abs. 4, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass lediglich Hauslängen von 25,00 m zulässig sind. Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptwohnegebäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen, sind sie gesamtheitlich zu bewerten.

Einzelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, bei Doppelhäusern ist an jeweils einer Grundstücksgrenze kein Grenzabstand erforderlich.

##### 3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gilt eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Abweichend von den übrigen Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche von Stellplätzen sowie Zufahrten (auch von Garagen und Carports) nur dann um bis zu 50 % überschritten werden, insofern hierfür wasserdurchlässige Materialien (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine, Sickerflursteine, Rasengittersteine o.ä.) verwendet werden.

##### 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im WA 1: Firsthöhe = max. 9,00 m  
Im WA 2: Firsthöhe = max. 10,00 m  
Im WA 1, 2: Sockelhöhe = max. 0,50 m

Die Bezugshöhe der Gebäudehöhe und der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmittelpunkt und Mitte des Gebäudes). Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden (unterer Bemessungspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (oberer Bemessungspunkt).

##### 5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

##### 6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im WA 2 ist nur die Errichtung solcher Wohngebäude zulässig, welche die Anforderungen der Stadt Papenburg an den bezahlbaren Wohnungsbau erfüllen.

##### 7. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten und -zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 4 m je Einzelhaus und 5 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Regelung für Doppelhaushälften gilt auch für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten, sofern sie optisch wie ein Doppelhaus aufgebaut sind.

##### 8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße (Planstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Je Grundstück ist im Bereich gemäß Satz 1 ein unüberdachter Einstellplatz bis zu einer Größe von 14 m² zulässig, sofern dieser direkt an die Grundstückszufahrt angebunden ist.

##### 9. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 1 Abs. 20 BauGB)

- 9.1 Im Plangebiet sind unüberdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 9.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und durch standortgerechte Laubgehölze aus den angegebenen Pflanzlisten in der Größe von 10/12 oder 12/14 zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus den Pflanzlisten zu ersetzen.

##### 10. Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der im östlichen Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Spielgeräte zu integrieren. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind heimische, standortgerechte Pflanzen der Pflanzlisten zu verwenden. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

##### 11. Anpflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

11.1 Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume der Pflanzliste A oder ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen. Der Stammumfang muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 10 cm betragen. Das unverriegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, festgesetzten Bäume einzurechnen.

11.2 An den im Plan festgesetzten Stellen an der öffentlichen Verkehrsfläche ist jeweils ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10-12 cm betragen

Die Anpflanzung gem. Nr. 11.1 und Nr. 11.2 ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

#### Pflanzliste A

Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Betula pubescens  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Populus tremula  
Prunus padus  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Fraxinus excelsior  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Salix alba  
Salix fragilis  
Tilia cordata

Schwarzerle  
Sandbirke  
Moorbirke  
Hängebirke  
Hainbuche  
Rotbuche  
Zitterpappel  
Traubenkirsche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Eberesche  
Gemeine Esche  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Silberweide  
Bruchweide  
Winterlinde

#### Pflanzliste B (Klimabäume)

Acer campestre  
Amenanclien (amarckii  
Castanea sativa  
Corylus column  
Mespilus germanica  
Paulownia tomentosa  
Parrotia persica  
Zelkova serrata  
Platanus hispanica

Feldahorn  
Kupfer-Felsenbirne  
Eskkastanie  
Baumhasel  
Mispel  
Blauglockenbaum  
Eisenholzbaum  
Zelkove  
Platane

##### 12. Lärmschutz der geplanten Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

**Lärmpegelbereich II:**  
Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w,ges = 30 dB  
Büro Räume und Ähnliches erf. R'w,ges = 30 dB

**Lärmpegelbereich III:**  
Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w,ges = 35 dB  
Büro Räume und Ähnliches erf. R'w,ges = 30 dB

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis III ohne Lärmabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Südostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nordost- und Südwestseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärmreduzierung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwändebereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Das Plangebiet ist infolge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm im EG in zwei Lärmpegelbereich (LPB II/ LPB III) geteilt. Auf Höhe des OG besteht das Plangebiet ausschließlich aus dem Lärmpegelbereich III.

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

##### 1. Dachform

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel-, Waln- und Pultdächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

- Sattel- und Walmdächer: zwischen 30 und 45 Grad
- Pultdächer: mindestens 25 Grad

Diese Dachneigung gilt nicht für Dachgauben, Terrassendächer sowie Winter- und Sommergärten.

1.2 Für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten mit einer Grundfläche zwischen 30 m² und 45 m² gilt abweichend von Satz 1 folgende Maßgabe: Die Dachfläche ist zu einem Anteil von mindestens 70 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Substratschicht ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.

1.3 Für bauliche Anlagen nach Satz 2, die eine Grundfläche < 30 m² (Flachdach) aufweisen, gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht.

##### 2. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster

Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als ½ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,00 m betragen

##### 3. Einfriedung

Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen und Sträuchern hergestellt werden. Zusammen mit einer lebenden Hecke dürfen offene Einfriedungen auf der zur Straße abgewandten Gartenseite der Hecke hergestellt werden. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße.

##### 4. Oberflächenentwässerung

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in Form einer optionalen Regenwasseranwendung verwertet im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Die entsprechenden Nachweise sind im Zuge der Entwässerungsgenehmigung einzureichen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Regenrückhaltebecken westlich der Wohnaufläufen aufgefangen und versickert.

##### 5. Vorgartenbereich

Der straßenseitige, nicht überbaubare Grundstückstreifen, der zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze liegt (Vorgartenbereich), ist unsiegelte anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Steine, Schotter und Kies) ist nicht zulässig. Grundstückszufahrten entsprechend der TF 6, Stellplätze entsprechend der TF 5, Beteinfassungen bis 20 cm Breite, der Bereich des Dachüberstandes und ein Weg von höchstens 1 m Breite unmittelbar entlang des Hauses sind hiervon ausgenommen.

#### Hinweise

##### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

##### 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 205765-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

##### 3. Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagung deuten, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Eintritt durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

##### 4. Erkundungspflicht

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaununternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

##### 5. Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli, stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

##### 6. Grundwasser

Aus Gründen der Vorsorge sind innerhalb des Geltungsbereiches eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen bzw. Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

##### 7. Baumschutz

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Altbaumbestände mit einem Stammumfang von ≥ 80 cm, gemessen 1,0 m über OKG, zu erhalten. Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen. Pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm anzupflanzen. Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Stadt Papenburg abzustimmen.

##### 8. Nicht überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 NBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

##### 9. Solaranlagen auf Gründächern

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit Gründächern ist möglich.

##### 10. Deutsche Bahn AG

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bahnschienen. Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind.

##### 11. Fledermaus- und Insektenschutz

Die abendliche/nächtliche Beleuchtung der Allgemeinen Wohngebiete ist fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzubilden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60 °C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht überschreiten.

##### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)

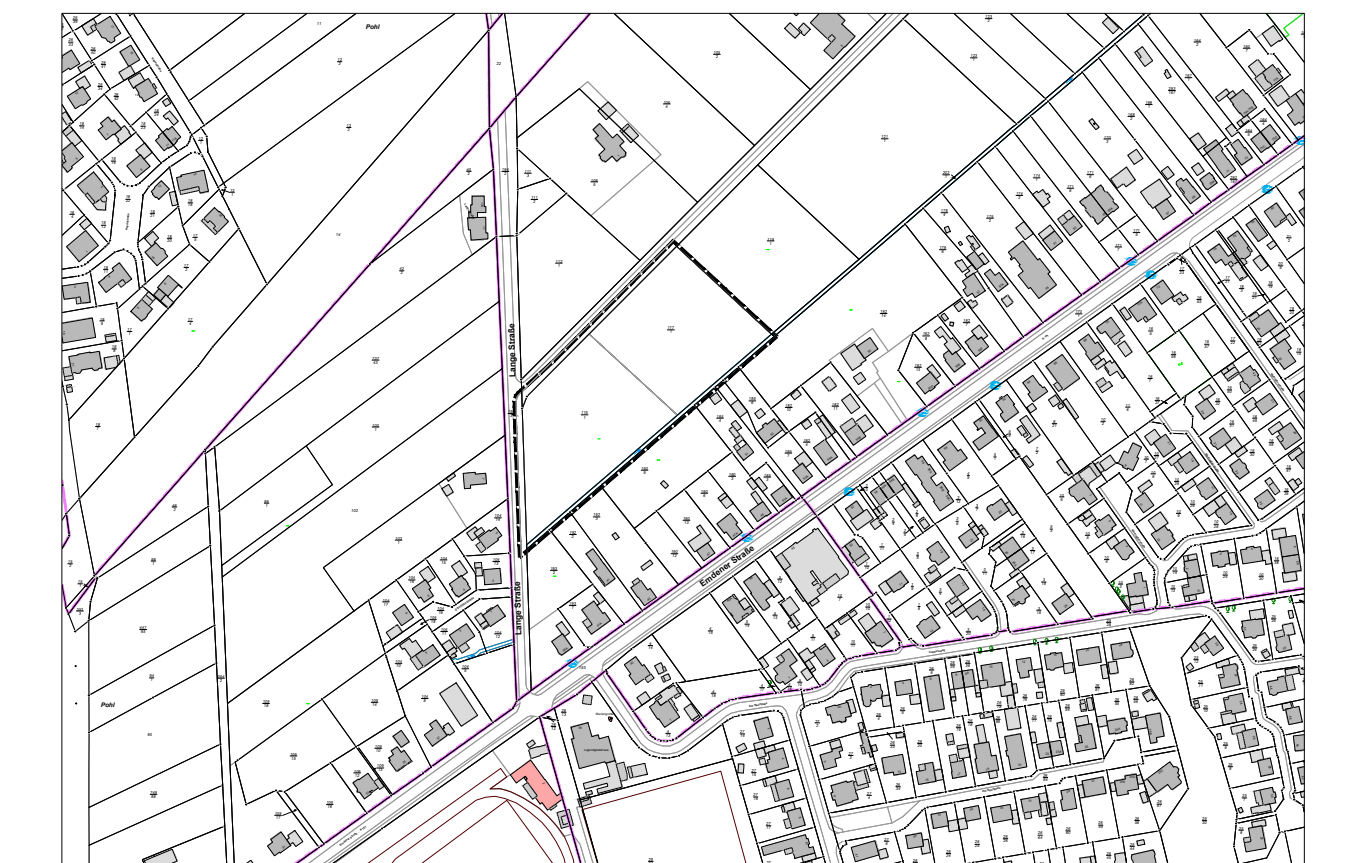
##### Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz.

# Papenburg

Offen für mehr

## Bebauungsplan Nr. 265 "Östlich Lange Straße, nördlich Emdener Straße"



Abschrift		
Fachbereich Planen/Umwelt		
MAßSTAB: 1:1000	DATUM: 05.03.2023	GEZ.: Hanekamp
PLAN-NR.: 265	BEARB.: Weerts	STADTBURAT: Rautenberg
V:\Planung\B-Plan\Bplan Nr. 265_Östlich Lange Str_nördlich Emdener Str_V_AktuellB-Plan265_Abschrift.dwg		